

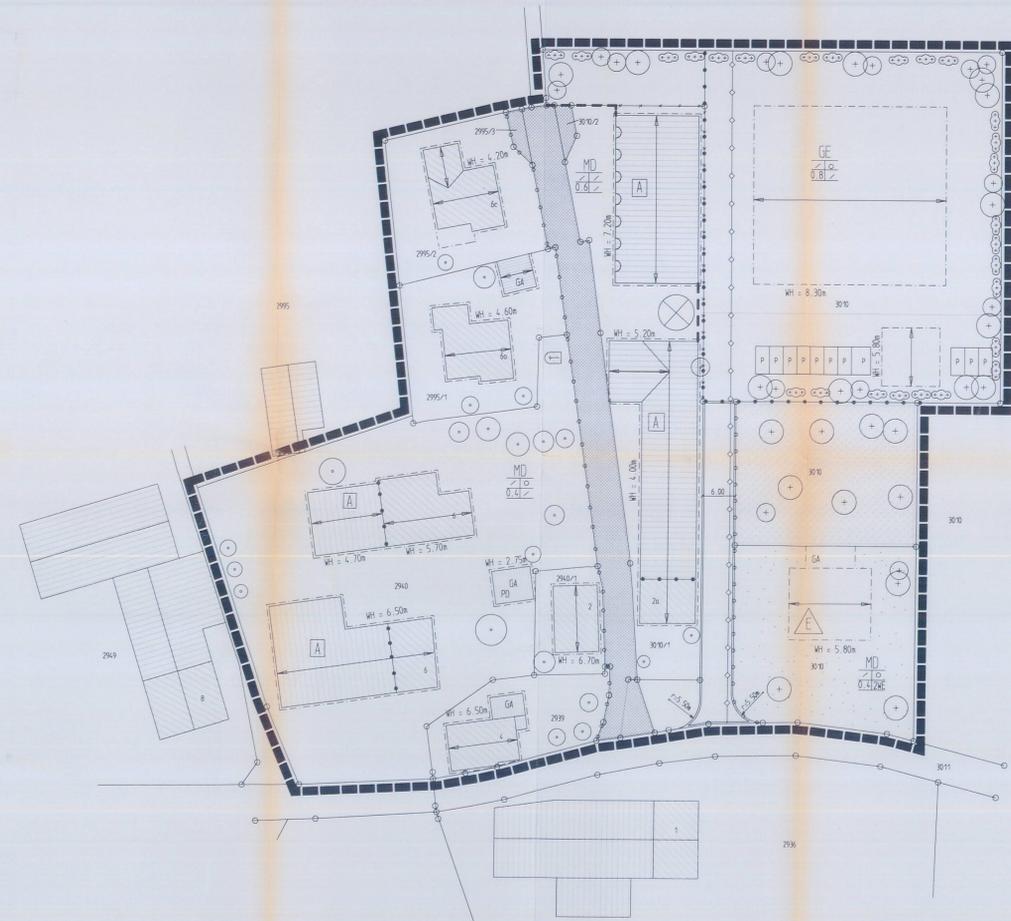
Die Gemeinde Halfing erläßt auf Grund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches 1998 (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zuletzt geänderten Fassung
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung 1998 (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Platinhalts

diesen Bebauungsplan als Satzung.

1.000 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Abgrenzung der unterschiedlichen Maß der Nutzung im MD
- Baugrenze
- Gewerbegebiet §8 BauNVO
- Dorfgebiet §5 BauNVO
- max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig
- offene Bauweise
- in dem gekennzeichneten Bereich sind Anlagen nach §5 Abs. 2 Nr.3 BauNVO unzulässig
- nur Einzelhaus zulässig
- öffentliche Verkehrsfläche
- PKW-Stellplatz
- Streuobstwiese
- max. zulässige Wandhöhe, gemessen von OK natürlichen Gelände bis Schnittpunkt traufseitiger Außenwand mit der Dachhaut
- Dachneigung 8 - 12°, Pultdach
- Grundflächenzahl
- Firstrichtung
- Garagen und Nebengebäude
- zu errichtende Schallschutzwand, H ≥ 2.50m, fugendicht, Flächengewicht mind. 25kg/m²
- Schallschutzwand, Schalldämmmaß ≥48 dB(A)
- Bäume Bestand / zu erhalten
- geschlossene Eingrünung mit folgenden Arten:
Pflanzung 1.0x1.0 versetzt auf Lücke
Mindestgröße 2 x v. 60-100cm
Sträucher, bevorzugte Arten
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Lonicera xylosteum Fleckenkirische
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Schneeball



- zu pflanzende Laubbäume, bevorzugte Arten
- | | | |
|--------------------|------------|----------------|
| Tilia cordata | Linde | 4 x v. 20-25cm |
| Acer Platanoides | Spitzahorn | 3 x v. 18-20cm |
| Quercus robur | Eiche | 4 x v. 20-25cm |
| Fraxinus Excelsior | Esche | 4 x v. 20-25cm |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | 3 x v. 18-20cm |
- Bevorzugt alle heimischen Obstsorten

Die mit nebenstehenden Planzeichen belegten Flächen sind als Gartenflächen anzulegen. Je 150m² nicht überbaubarer Fläche ist mindestens ein heimischer Laubbau/Obstbaum zu pflanzen. Diese Gartenflächen sollen überwiegend extensiv genutzt werden.

- 2.000 FESTSETZUNG DURCH TEXT**
- 2.100 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.110** Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet GE gemäß §8 BauNVO und Dorfgebiet MD gemäß §5 BauNVO festgesetzt.

- 2.200 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.210** Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Angabe der
- der Grundflächenzahl (GRZ)
- der max. zulässigen Gebäudehöhe
- 2.211** Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0.8 (GE) und 0.4 bzw. 0.6 (MD) festgelegt.
- 2.212** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

- 2.300 GESTALTERISCHE FESTSETZUNG**
- 2.310** Die Baukörper sind in zeitgemäßer, landschaftsgebundener Bauweise so zu gestalten, daß ein ruhiger, maßstablicher und geschlossener Gesamteindruck entsteht.
- 2.311** Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung im GE wird auf 7 - 15°, im MD auf 20 - 27° festgelegt. Als Farbe wird rotes oder rotbraunes Material festgesetzt, mit Ausnahme des festgesetzten Pultdaches. Dachgauben sind erst bei 27° Dachneigung zulässig.
- 2.312** Die Fassade
Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen. Sichtbare Materialien der Außenwand sind beschränkt auf Putzflächen in Weißtönen und Holzschalungen naturfarben und getönt. Auffällige Putzstrukturen sind nicht zulässig. Die Fenster- und Türöffnungen müssen durch Anordnung, Formart und ggf. Teilung innerhalb der Einzelfensterflächen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.

- 2.400 WERBUNG**
- 2.410** Lichtwerbung ist nur an oder in Verbindung mit Gebäuden an Außenwänden unterhalb der Traufhöhe des Giebels als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben, zulässig.
- 2.500 GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
- 2.510** Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- 2.600 EINFRIEDUNGEN**
- 2.610** Es sind nur Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1.10m oder Holzstaketenzäune mit einer max. Höhe von 0.90m ohne Sockel zulässig.
- 2.700 GRÜNORDNUNG**
- 2.710** Grünflächen und Verkehrsflächen
Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden (max. Längenänderung +/- 10.0m). Die geforderten Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasgloe oder Schotterrasen zu verwenden.

3.000 HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- bestehende Wohngebäude mit Hausnummer
- bestehende gewerbliche/landwirtschaftliche Anlagen
- Hauptversorgungsleitung Wasser unterirdisch
- private Zufahrtsstraße
- bestehende Nebengebäude und Garagen
- sakrale Einrichtung

- 3.100** Zeitpunkt der Pflanzung:
Die geforderte Mindestpflanzung muß spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Nutzungsbeginn des entsprechenden Bauabschnitts fertiggestellt sein.
- 3.110** Die im Bebauungsplan dargestellte Freiflächengestaltung ist in die Bauanträge zu übernehmen.
- 3.200** Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Falle gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude im Grundstück.
- 3.300** Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutagekommen, müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege entsprechend Art.8 DSchG unverzüglich gemeldet werden.
- 3.400** Landschaft
Auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm und Geruch) wird hingewiesen.
- 3.500** Werksverkehr
Werksverkehr und Staplerverkehr im Bereich zwischen Fl.Nr. 2995/1, 2995/2, 2995/3 und der Zimmerei sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Bedienung des Spänesilos und der Containerstellplätze.
- 4.000 BEGRÜNDUNG**
- Begründung siehe Anlage
- Dieser Bebauungsplan ist über CAD gefertigt. Grundlage ist ein vervielfältigter katasteramtlicher Lageplan M 1:1000, Stand Juli 1997. Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

5.000 VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß am 30.10.1997

5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.01.1998 bis 09.02.1998

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.01.1998 bis 09.02.1998

5.300 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.01.1999 bis 24.02.1999

5.400 Satzungsbeschluß am 25.03.1999
Halfing, den 07.07.1999

GEMEINDE HALFING
(Siegel) Anner, 1. Bürgermeister

5.500 Mit Schreiben vom 31.03.1999 wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes beim Landratsamt Rosenheim gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 2 Abs. 4 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch beantragt. Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 01.07.1999 Nr. IV/R-610-1/3 C 17-2/11 den Bebauungsplan genehmigt.
Rosenheim, den 27.07.99

LANDRATSAMT ROSENHEIM
(Siegel) Limbeck

5.600 Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung wird nun ab Veröffentlichung der Bekanntmachung zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB sowie § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Halfing, den 07.07.1999

GEMEINDE HALFING
(Siegel) Anner, 1. Bürgermeister

5.Ausfertigung

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 15
HOLZHAM OST M 1:500

Stand 07. Dez. 1998

PLANUNG / GRÜNORDNUNG

SCHNITZER
ARCHITEKT

Thomas Schnitzer
Dipl.-Ing.(FH) Kettnerham
86554 Griessham
Tel. 08039/409070
Fax 08039/409071

Bestenham 13.11.99

am 07.07.1999

ANNER
1. Bürgermeister